

**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт Строительного Проектирования»**

г. Ростов-на-Дону, ул. Козлова, 48А

**Проект внесения изменений в проект планировки и
проект межевания территории земельного участка с
кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по
адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки**

Том I. Т1. Основная часть проекта планировки
территории

10-21-ППТ.ОЧ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт Строительного Проектирования»**
г. Ростов-на-Дону, ул. Козлова, 48А

Экз. № _____

**Проект внесения изменений в проект планировки и
проект межевания территории земельного участка с
кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по
адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки**

Том I. Т1. Основная часть проекта планировки
территории

10-21-ППТ.ОЧ

Директор

ГИП



И. Н. Фатальчук

В.А. Ананьев

г. Ростов-на-Дону
2024 г.

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Часть I.

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки

Содержание

Раздел 1. Т1. Основная часть проекта планировки территории

Нормативные ссылки

- 1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.
- 2. Очередности планируемого развития территории. Этапы строительства объектов капитального строительства.

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						10-21-ППТ.ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Миновская			06.2024	ППТ		1	1	
Проверил	Фатальчук			06.2024	ООО «ИСП»				
ГИП	Ананьев			06.2024					
Н. контр.	Никипелова			06.2024					

СОСТАВ ПРОЕКТА

Часть I. Проект планировки территории земельного участка





- T1. Основная часть проекта планировки территории
 - Текстовая часть
 - Графическая часть
- T2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
 - Текстовая часть
 - Графическая часть

Часть II. Проект межевания территории земельного участка

- T3. Основная часть проекта межевания территории
 - Текстовая часть
 - Графическая часть
- T4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
 - Графическая часть

Согласовано		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

						10-21-ППиМТ-СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ананьев			06.2024	ППиМТ		1	1	
Проверил	Фатальчук			06.2024					
ГИП	Ананьев			06.2024					
Н. контр.	Никипелова			06.2024					
						ООО «ИСП»			

1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.

В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется статьями 41 - 46 ГК РФ.

Основанием для разработки проекта планировки территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу:

г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки являются:

-Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»;

-Постановление администрации города Батайска №62 от 04.10.2024г. «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки.

-Задания на разработку проектно-сметной документации.

Целью разработки проекта планировки и проекта межевания территорий является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков и зон планируемого размещения объекта, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» место размещения объекта находится в территориальной зоне Д2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки». Зона Д2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения

Проектом предусматривается разработка схемы закрытой территории поселка для 344 земельных участков с детским садом, магазином, детскими и спортивной площадками.

Участок под застройку коттеджного поселка находится на свободных от застройки землях собственников с назначением под индивидуальное

Согласовано

10-21-ППТ.ОЧ.ТЧ

Лист

2

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

жилищное строительство.

Общая территория застройки составляет 23 га. На этой территории расположены 84 существующих земельных участков, предназначенных для размещения индивидуального жилого дома (1 из них подлежат изменению границ) и 256 образуемых земельных участков, в том числе 250 земельных участков, предназначенных для размещения индивидуального жилого дома, 1 земельный участок, предназначенный для размещения ДООУ, 1 земельный участок для размещения магазина, 1 земельный участок для размещения ГРПШ, 1 земельный участок для размещения земель общего пользования (транспортно-дорожная сеть) и 1 земельный участок для размещения детской и спортивной площадок и 1 земельный участок для размещения детской площадки. Численность населения - принята 563 человека.

Согласно действующему градостроительному законодательству в процессе возведения жилой застройки допускается отступ 3 метра от границ земельного участка. В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил. (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

Таблица 1. Техничко-экономические показатели.

№	Показатели	Ед.изм	Количество
	Общая площадь территории застройки	м2	232 440
	Прошедший государственный кадастровый учет	м2	61548
1	Территория под детский сад на 40 мест	м2	2354
2	Площадь зоны инженерно-транспортной инфраструктуры и общего пользования	м2	13065
3	Площадки для детей	м2	1960
4	Площадь рекреационной зоны	м2	7814
5	Площадь участков под ИЖС	м2	36355
	в т.ч. подлежащие изменению границ	м2	(1423)
	Новые образованные участки	м2	170892
1	Территория для увеличения детского сада на 40 мест	м2	1506
2	Площадь под ГРПШ	м2	236
3	Площадь участка для размещения магазина	м2	1006
4	Площадь зоны инженерно-транспортной инфраструктуры и общего пользования	м2	49791
5	Площадки для детей и спорта	м2	815
6	Площадь рекреационной зоны	м2	9489
7	Площадь участков под ИЖС	м2	107990
	Количество участков ИЖС	шт.	339
	Прошедший государственный кадастровый учет	шт.	84

Согласовано

При формировании планировочной структуры поселка определено рациональное взаимное размещение основных структурных элементов: жилой зоны, детского сада, инженерной инфраструктуры, улично-дорожной сети, ограждения территории с устройством ворот и калиток на въездных группах (предполагается закрытая территория поселка).

В формировании планировки поселка применена гибкая планировочная структура, характерная при формировании индивидуальной застройки.

Стоянки для хранения автомобилей жителей поселка располагаются на территориях участков.

Сбор мусора и твердых бытовых отходов производится в мусорные контейнеры, которые расположены на специальных площадках с твердым покрытием. Проектом предусмотрено разделение поселка на три зоны по сбору мусора, каждая из которых обеспечивает требуемое количество контейнеров. Расчетная площадь под площадку хозяйственного назначения составляет 14 м² на одну расчетную зону. Вывоз мусора производится специализированными организациями.

Поселок будет строиться и вводится в эксплуатацию, начиная от въездной группы к центру поселка и далее.

Строительство планируется начать с реализации транспортной и инженерной структуры.

2. Очередности планируемого развития территории. Этапы строительства объектов капитального строительства.

На первом этапе предусматривается образование и постановка на государственный кадастровый учет 256 ЗУ, т.к. все остальные участки уже стоят на кадастровом учете.

Согласовано

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

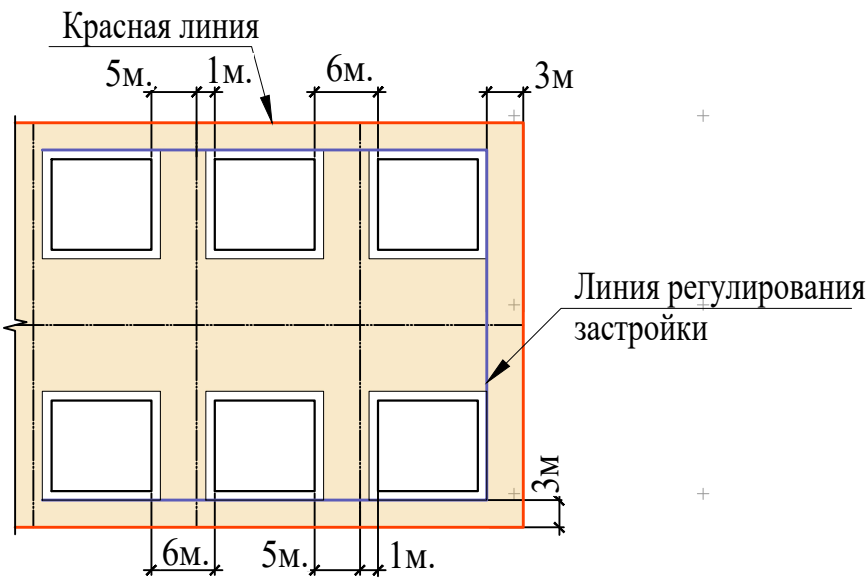
10-21-ППТ.ОЧ.ТЧ

Лист

4

Графическая часть.



Схема противопожарных разрывов между домами

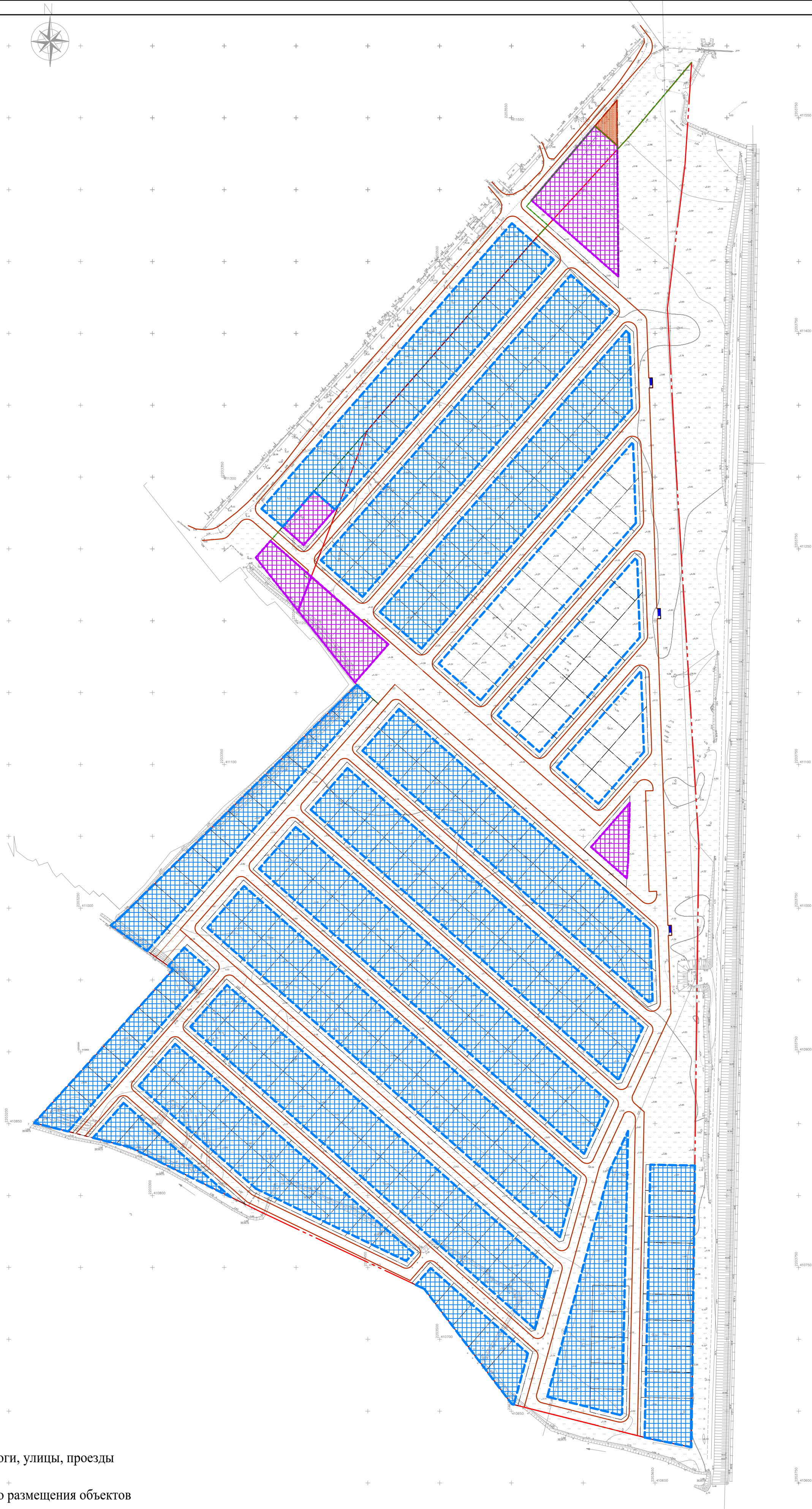


Размещение домов допустимо в любой части земельного участка, с учетом нормативных отступов.


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Проектируемая красная линия
- Зона допустимого размещения объектов капитального строительства
- Отступ от красной линии, в соответствии с действующими нормативами, для размещения капитальной застройки


						10-21-ППТ.04.ГЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г.Батайск, ул. 1-й Пятилетки			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	3
ГИП		Фатальчук				Красные линии. Зона допустимого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000	ООО "ИСП"		
Разработал		Миновская							




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


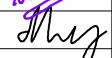
- 

Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- 

Границы зон планируемого размещения объектов общественного и социально-культурного назначения
- 

Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (жилые дома)
- 

Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (объекты инженерной инфраструктуры)

						10-21-ППТ.04.ГЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г.Батайск, ул. 1-й Пятилетки			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	2	3
ГИП		Фатальчук				Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000	ООО "ИСП"		
Разработал		Миновская							



Детский сад

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Объекты капитального строительства
- Детское дошкольное учреждение
- Границы планируемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Ограждение территории

						10-21-ППТ.04.ГЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г.Батайск, ул. 1-й Пятилетки			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	3	3
ГИП		Фатальчук			06.2024	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000	ООО "ИСП"		
Разработал		Миновская			06.2024				